

شوکت مثبت به سهام بانکی

ارز در صورت های مالی بانک ها ارزنده تر شد!

بانک مرکزی در بخشنامه‌ای به بانک‌ها نرخ تسعیر دارایی‌ها و بدهی‌های دلاری و یورویی را به ۱۱ هزار تومان و ۱۲ هزار و ۹۰۰ تومان افزایش داد.

به گزارش اقتصادنیوز، بانک مرکزی نرخ تسعیر دارایی‌ها و بدهی‌های ارزی برای تهیه صورت‌های مالی میان دوره‌ای بانک‌ها را برای هر یورو ۱۲ هزار و ۹۰۰ تومان و برای هر دلار ۱۱ هزار تومان اعلام کرد که به ترتیب ۲۶ و ۲۲ درصد افزایش یافته است. نرخ تسعیر پایان سال ۹۸، برای هر یورو، ۱۰ هزار و ۲۰۰ تومان و برای هر دلار ۹ هزار تومان بود. در بخشنامه بانک مرکزی تأکید شده است که نرخ تسعیر دارایی‌ها و بدهی‌های ارزی در شبکه بانکی در پایان سال ۹۹ مجدداً اعلام خواهد شد.

نرخ تسعیر نرخ است که بر مبنای آن معادل ریالی دارایی‌ها و بدهی‌های ارزی بانک‌ها در صورت‌های مالی محاسبه می‌شود. این نرخ بر ارقام ترازنامه بانک‌ها اثر می‌گذارد. اگر بانکی وضعیت باز ارزی مثبتی داشته باشد افزایش نرخ تسعیر می‌تواند به نفع این بانک تمام شود زیرا با نرخ بالاتری دارایی‌های ارزی خود را محاسبه می‌کنند با افزایش دارایی‌ها نیز امکان شناسایی سود در صورت‌های مالی افزایش می‌یابد. از سوی دیگر اگر تعهدات ارزی بانک‌ها بالا باشد با تغییر این

نرخ سمت چپ ترازنامه بانک‌ها که ستون بدهی هاست افزایش می‌یابد. اما برای بانک‌های ایران که در شرایط تورمی با مازاد منابع ارزی روبه‌رو هستند اتفاقی خوبی است زیرا به صورت حسابداری می‌توانند سمت دارایی‌های خود در ترازنامه را منبسط کنند. از این جهت تغییر این نرخ خبر خوبی برای سهامداران بانکی است که به راحتی از این محل با افزایش دارایی مواجه می‌شوند.

افزایش سرمایه به جای تقسیم سود

بر خلاف تصور رایج که با افزایش نرخ تسعیر بانک‌ها امکان شناسایی سود و تقسیم آن بین سهامداران بالا می‌رود بانک مرکزی به دنبال آن است که امسال نیز همانند سال قبل درآمد شناسایی شده از محل نرخ تسعیر، صرف افزایش سرمایه شود و این منابع بین سهامداران تقسیم نشود. این اقدام می‌تواند از زیان انباشته بانک‌ها نیز بکاهد و برای سهامداران بانکی نیز خبر خوبی باشد.

رخ دیگر تفاوت نرخ تسعیر

نرخ دلار در سامانه نیما حدود ۲۳ هزار تومان است، بانک مرکزی به بانک‌ها دستور داده است که دارایی‌های دلاری خود را با نرخ ۱۱

هزار تومان تسعیر کنند اما در محاسبات بانک مرکزی هنوز نرخ محاسباتی دلار بر پایه ۴ هزار و ۲۰۰ تومان است. با توجه به فاصله گیری نرخ تسعیر بانک‌ها و نرخ نیما ۴ هزار و ۲۰۰ تومان باید گفت بانک مرکزی برای حذف دلار ۴۲۰۰ چراغ سبز نشان داده است و مبنای تسعیر در محاسبات این بانک نیز به زودی تغییر می‌کند. زیرا نرخ تسعیر در بانک مرکزی نیز باید نرخ قابل اتکا و با واقعیت‌های اقتصادی ایران همخوانی داشته باشد. شنیده‌ها حکایت از آن دارد که بانک مرکزی در حال مذاکره برای زمان اعمال تسعیر و تعیین نرخ آن است. در صورت تغییر نرخ تسعیر بانک مرکزی دو اتفاق می‌افتد: دلار ۴۲۰۰ به طور رسمی از چرخه ارزی کنار گذاشته می‌شود و دارایی ارزی بانک مرکزی بر پایه نرخ جدیدی به ریال تبدیل می‌شود که این تغییر ترازنامه بانک مرکزی را به صورت حسابداری منبسط می‌کند. البته یک ریسک نیز وجود دارد، دولت به بانک مرکزی فشار آورد برای منابع اضافه شده از محل نرخ تسعیر سود شناسایی کند و سهم دولت از این سود را پرداخت کند. دقیقاً مشابه اتفاقی که در پایان دولت احمدی‌نژاد افتاد و با شکایت برخی نمایندگان و رای دیوان عدالت اداری مصوبه دولت باطل شد. زیرا چنین رویه‌ای به واسطه آن که منابع ارزی در دسترس نیست ریسک تورمی دارد.

مسیر از وام به خانه!

بررسی ۶ نوع وام مسکن، شرایط نرخ سود و اقساط این وام‌ها

راحله شعبانی
روزنامه‌نگار

هم‌اکنون ۶ مسیر برای دریافت وام مسکن از سوی ۶ بانک وجود دارد. برخی از این وام‌ها در قالب وام خرید مسکن به متقاضیان پرداخت می‌شود و بانک وام‌دهنده به صراحت اعلام می‌کند تسهیلات مسکن را به متقاضیان اختصاص می‌دهد. اما برخی دیگر به صراحت این موضوع را اعلام نمی‌کنند و در عمل سپرده‌گذاران آن‌ها می‌توانند اقدام به دریافت وام برای خرید مسکن کنند.

این وام‌ها آدرس‌های فرعی و اصلی دارند به این معنا که در کنار بانک‌هایی که این تسهیلات را با عنوان وام خرید مسکن به متقاضیان پرداخت می‌کنند بانک‌های دیگر از قرار دادن عنوان وام مسکن روی این تسهیلات خودداری و در برخی موارد با عنوان پرداخت تسهیلات برای تعمیرات و بازسازی، حتی تا ۸۰ درصد ارزش روز ملک را به عنوان تسهیلات وام به عنوان یک طرح این بانک پرداخت می‌شود، سپرده‌گذاری ۴ ماهه ۵۰ میلیون تومانی معادل مبلغ وام در خواستی است. پس از این مدت ۵۰ میلیون تومان به عنوان وام به فرد متقاضی تعلق می‌گیرد که با ۵۰ میلیون تومان سپرده خود جمعاً ۱۰۰ میلیون تومان از بانک برداشت می‌کند. نرخ سود این تسهیلات ۱۳ درصد

در میان این ۶ نوع از تسهیلات، تنها یک مورد نیازمند سپرده‌گذاری است. وام ۸۰ میلیونی خرید مسکن که از سوی یکی از بانک‌های دولتی به متقاضیان واجد شرایط به شرط خانه‌اولی بودن پرداخت می‌شود که نیازمند سپرده‌گذاری نیمی از مبلغ سقف این وام به مدت یک سال است. باقی مانده تسهیلات نیازمند سپرده‌گذاری به قصد دریافت وام مسکن نیست بلکه برخی از آن‌ها به صورت آبی و برخی دیگر با تکیه بر سپرده‌های قبلی به متقاضیان پرداخت می‌شود. بازپرداخت این وام‌ها بین ۳ تا ۱۲ سال است. همچنین از نظر نرخ سود تعیین شده برای این گونه تسهیلات نیز سود این وام‌ها از ۸ درصد تا ۱۸ درصد اسمی و همچنین سودهای واقعی بالای ۲۶ و ۲۷ درصد است.

این وام‌ها آدرس‌های فرعی و اصلی دارند به این معنا که در کنار بانک‌هایی که این تسهیلات را با عنوان وام خرید مسکن به متقاضیان پرداخت می‌کنند بانک‌های دیگر از قرار دادن عنوان وام مسکن روی این تسهیلات خودداری و در برخی موارد با عنوان پرداخت تسهیلات برای تعمیرات و بازسازی، حتی تا ۸۰ درصد ارزش روز ملک را به عنوان تسهیلات جعاله به متقاضیان پرداخت می‌کنند.

در شرایط فعلی شرط دریافت وام ۵۰ میلیونی مسکن که به عنوان کف تسهیلات این بخش از سوی یک بانک خصوصی به اسم وام تعمیرات و با عنوان اجرای یک طرح این بانک پرداخت می‌شود، سپرده‌گذاری ۴ ماهه ۵۰ میلیون تومانی معادل مبلغ وام در خواستی است. پس از این مدت ۵۰ میلیون تومان به عنوان وام به فرد متقاضی تعلق می‌گیرد که با ۵۰ میلیون تومان سپرده خود جمعاً ۱۰۰ میلیون تومان از بانک برداشت می‌کند. نرخ سود این تسهیلات ۱۳ درصد

و بازپرداخت آن ۳ ساله در نظر گرفته شده است. رقم قسط ماهانه این وام نیز حدود یک میلیون و ۷۰۰ هزار تومان برآورد می‌شود. وام ۸۰ میلیون تومانی که مهم‌ترین شرط آن خانه اولی بودن یا عدم برخورداری از سابقه مالکیت مسکن است با نرخ سود ۸ درصد و دوره بازپرداخت ۱۲ ساله به متقاضیان پرداخت می‌شود و رقم قسط ماهانه آن نیز ۸۷۰ هزار تومان است. این وام مسکن اگر چه ارزان‌ترین وام خرید مسکن در شبکه بانکی محسوب می‌شود اما در عمل بی‌اثرترین وام از نظر پوشش بخشی از هزینه خرید واحدهای مسکونی نیز محسوب می‌شود.

تسهیلات خرید مسکن ۱۰۰ میلیون تومانی که با استفاده از اوراق از سوی یک بانک دولتی به متقاضیان خرید مسکن پرداخت می‌شود نیز با شرط خرید اوراق با نرخ سود ۱۷/۵ درصد و بازپرداخت ۱۲ ساله، به متقاضیان پرداخت می‌شود که مبلغ قسط ماهانه این تسهیلات هم معادل یک میلیون و ۶۶۰ هزار تومان است.

هم‌اکنون دو نوع تسهیلات ۲۰۰ میلیون تومانی خرید مسکن از سوی دو بانک مختلف خصوصی نیز به متقاضیان پرداخت می‌شود. یکی از این وام‌های ۲۰۰ میلیون تومانی توسط یک بانک خصوصی نه با عنوان صریح «وام خرید مسکن» که به عنوان تسهیلات با تکیه بر سند آپارتمان ارائه می‌شود. شرط اول برای دریافت این تسهیلات داشتن سند آپارتمان تحت مالکیت متقاضی است. شرط دیگر شامل مسدود شدن ۲۲ درصد مبلغ وام به مدت پنج سال است. نرخ سود این تسهیلات نیز ۱۸ درصد با دوره بازپرداخت پنج ساله و مبلغ قسط ماهانه ۵ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان است.

وام دوم ۲۰۰ میلیونی است که از سوی یک بانک خصوصی دیگر به متقاضیان پرداخت می‌شود و با شرط سپرده‌گذاری ۳ ماهه به متقاضیان تعلق می‌گیرد. در ازای هر میزان سپرده‌گذاری، ۳ ماه بعد، تادو برابر سپرده، حداکثر تا سقف ۲۰۰ میلیون تومان به فرد سپرده‌گذار تسهیلات داده می‌شود. نرخ سود این تسهیلات نیز ۱۸ درصد و با دوره بازپرداخت سه ساله است. مبلغ قسط ماهانه این تسهیلات هم معادل ۷ میلیون و ۲۳۰ هزار تومان است.

از سوی دیگر، یک شکل وام مسکن تا سقف ۷۵۰ میلیون تومان است که به صراحت تحت عنوان «وام خرید» توسط یک بانک خصوصی ارائه می‌شود. شرط دریافت این وام رعایت سقف ۵۰ درصدی ارزش ملک است. نرخ سود این تسهیلات ۱۸ درصد و دوره بازپرداخت آن هم پنج ساله است. درباره این وام بانک پرداخت‌کننده امکان پرداخت مبلغ درخواستی از سوی متقاضی به میزان کمتر از سقف ۷۵۰ میلیون تومانی را نیز فراهم کرده است و مبلغ اقساط این تسهیلات هم در صورت دریافت سقف



۷۵۰ میلیون تومانی مبلغی معادل حدود ۱۸ میلیون تومان است. در شکل پرداخت وام به صورت نامحدود که توسط یک بانک خصوصی دیگر نه به عنوان «وام خرید» که با تکیه بر سپرده اشخاص، بدون نیاز به ترهین سند آپارتمان ارائه می‌شود، شرط اول دریافت تسهیلات داشتن سند ملک صرفاً برای رویت شعبه بدون نیاز به ترهین سند است. برای دریافت این وام همچنین شرط دومی تعیین شده است مبنی بر آن که لازم است فرد سپرده‌ای از قبل در این بانک داشته باشد و تسهیلات نامحدود معادل ۸۰ درصد مبلغ سپرده، به فرد متقاضی تعلق می‌گیرد. در این صورت، نرخ سود سپرده به ۱۳ درصد کاهش پیدا می‌کند. نکته مهم آن است که سپرده، تا زمان بازپرداخت وام، قابل برداشت نیست. نرخ سود اسمی این تسهیلات ۱۸ درصد و دوره بازپرداخت آن ۳ ساله است. مبلغ اقساط ماهانه این تسهیلات با توجه به نامحدود بودن سقف آن بر اساس میزان تسهیلات پرداخت شده به فرد متقاضی محاسبه می‌شود.